

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen med Vasakronan AB. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Midsommarkransen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 30 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Midsommarkransen 1:1 till Vasakronan AB med en försäljningsinkomst om cirka 33 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretNina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Vasakronan AB är fastighetsägare av Telefonfabriken 1 och önskar uppföra ett bostadsprojekt om ca 130 lägenheter inom sin

fastighet (Designens hus). Staden säljer 720 kvm tillskottsmark för ett värde om ca 33 miljoner till Vasakronan AB för att de ska kunna möjliggöra exploateringen.

Vasakronan AB och staden reglerar därutöver mark utan ersättning, då den är utan byggrättsvärde, emellan sig för att kunna genomföra detaljplanen.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 5 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 30 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 33 280 000 kr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-08-17.

I projektet ingår investeringsutgifter upp till 30 Mnkr för en upprustning av Teaterparken i Hägerstensåsen och utvecklande av omkringliggande parkytor till en ny stadsdelspark mellan Midsommarkransen och Hägersten.

Detaljplanen har varit på granskning och godkänts av Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige då området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården LM Ericssons fabriksanläggning och LM-staden i Midsommarkransen.



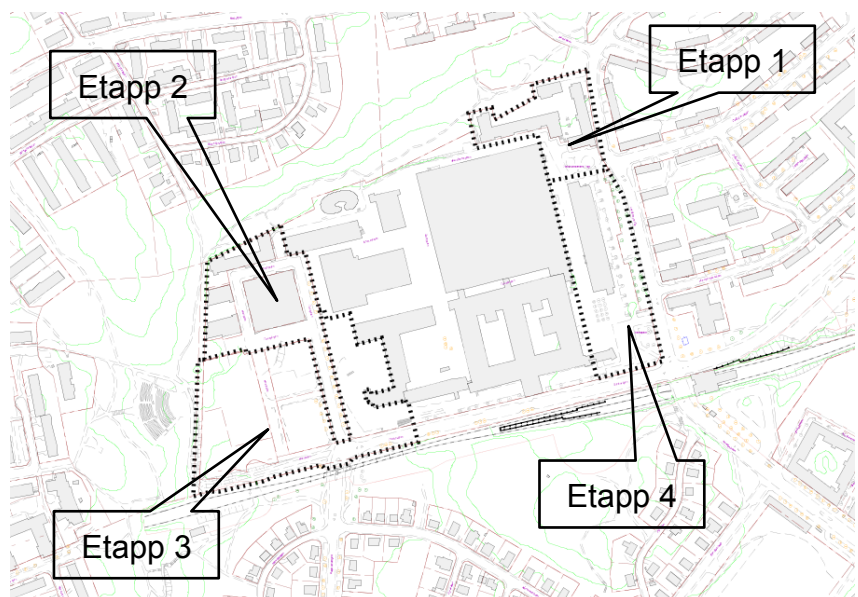
Projektets utformning med tre kvarter.

Bakgrund till överenskommelsen

År 2004 togs ett detaljplaneprogram fram för ca 2 000 bostäder och ca 70 000 kvm lokaler vid Telefonplan. Det remissbehandlades i gatu- och fastighetsnämnden den 23 mars 2004 och stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet den 25 november 2004.

Programområdet omfattar kvarteret Telefonfabriken 1 där LM Ericsson hade sin fabrik och huvudkontor. LM Ericsson lämnade Telefonplan 2004 för nya lokaler i Kista. Kvarteret som idag huvudsakligen ägs av Vasakronan AB, nedan kallad bolaget, har sedan dess fortsatt att utvecklas till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser, utbildning och service.

Programområdet inom Telefonfabriken 1 är uppdelat på fyra etapper. Den första etappen ligger i kvarterets nordöstra del omfattade drygt 100 bostadsrättslägenheter som uppfördes av JM. Ett planerat bostadshus bröts ut ur planen och planlades istället som förskola. Den andra etappen ligger i kvarterets västra del och innehåller drygt 200 bostadsrättslägenheter. Även denna etapp sålde bolaget till JM. Etapp tre, ligger söder om etapp två och omfattar flera bostadskvarter om totalt ca 800 lägenheter vilka såldes till HSB och är nu under uppförande.



*Etappindelningen över bostadsutbyggnaden inom
Telefonfabriken 1*

Det aktuella projektet, vilket detta ärende behandlar, är den sista planerade utbyggnaden, etapp fyra och kallad Designens hus.

Bolaget har tillsammans med stadsbyggnadskontoret utarbetat ett förslag till detaljplan för ca 130 lägenheter, kallad Designens hus. Detaljplanen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården med Telefonfabriken och LM-stadens som skyddsvärda objekt. Huvudparten av detaljplanen ligger inom Bolagets fastighet Telefonfabriken 1 men en mindre del, ca 720 kvm, ligger inom av stadens fastigheter Midsommarkransen 1:1. Exploateringskontoret förslår att nämnden godkänner en försäljning av tillskottsmark till Bolaget för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen för etapp 4.

Tidigare beslut

Planförslaget har varit på granskning mellan den 25 maj till 27 juni 2016. Stadsbyggnadsnämnden godkände ärendet 8 december 2016 och överlämnade ärendet till kommunfullmäktige för antagande. Skälet till att detaljplanen ska godkännas av kommunfullmäktige är att den ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Ärendet avvaktar exploateringsnämndens beslut inför fortsatt hantering till kommunfullmäktige.

Detta är första gången exploateringsnämnden behandlar ärendet.

Projektet innehåller inga gruppbestäder eller förskolor. En överenskommelse emellan staden och Bolaget gjordes att allt behov av förskola för etapp 4 skulle täckas in av etapp 3 vilket exploateringsnämnden godkände i genomförandebeslut 21 maj 2015.

Överenskommelse om exploatering

Staden säljer 720 kvm tillskottsmark för ett värde om ca 33 miljoner till Bolaget för att de ska kunna möjliggöra exploateringen.

Bolaget och staden reglerar därutöver mark utan ersättning, då den är utan byggrättsvärde, emellan sig för att kunna genomföra detaljplanen. Bolaget erhåller 170 kvm mark för torgändamål av staden och staden erhåller ca 90 kvm mark för gatuändamål av Bolaget.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-08-12 (dnr E2016-03211).

Stadens kostnader för utbyggnad av allmän plats om 30 Mnkr avser en upprustning och utveckling av Teaterparken samt en ny stadsdelspark i Hägerstensåsen.

Gatukorsningen emellan Telefonvägen och LM Ericssons väg kommer att genomföras inom projektet Tvålfvingan.

Bolaget ansvarar för att uppföra alla byggnader och anläggningar på kvartersmark men även det så kallade ”Entrétorget” som ligger framför huvudbyggnaden och de nya bostäderna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till ca 30 mnkr.

Stadens investering går till upprustning av allmän plats i Teaterparken och utvecklande av övriga parktytor i Hägerstensåsen till en ny stadsdelspark. De framtida driftskostnaderna ökar för stadsdelen

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 27 000 kr per ljus BTA.

Bolaget står för all ny infrastruktur inom kvartersmarken. Staden har en mindre omläggning av korsningen Mikrofonvägen/Telefonvägen som är planerad att ske vid genomförandet av projekt Tvålfvingan/Tellus Towers och belastar inte detta ärende.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader såsom ledningsomläggning mm som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettovärde om 2 mnkr motsvarande 16 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 31 mnkr, varav 1,5 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och projektering för inför detaljplanesamråd.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av tillskottsmark till bolaget och beräknas till 33,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 33 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 160 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 30 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,4	-0,0	-9,0	-9,5	-10,0	0,0	-29,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,4	-0,5	-4,9	-14,3	-10,3	0,0	-29,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	max -0,7	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 33,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	33,9	0,0	0,0	-0,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,7	mellan -0,6 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,7 mnkr.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 33 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet innehåller, för staden, inga ekonomiska osäkerheter. Staden säljer tillskottsmark till bolaget som tar all projektekonomisk risk och vinst.

Slutsats-ekonomi

Projektens ekonomi bedöms som god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Den aktuella exploateringen tillskapar ca 130 bostadslägenheter i en av stadens attraktiva tyngdpunkter.

Överskottet av försäljningen gör det möjligt att genomföra ett parkprogram för att koppla samman stadsdelarna Midsommarkransen och Hägersten genom en ny park.

Lokaler

Den nya bebyggelsen föreslås, i detaljplanen, innehålla verksamheter i de fasader som vetter ut mot entrétorget och LM Ericssons väg. I de fasader som vetter mot Telefonfabriken och Ture Wennerholms torg föreslås ytor för bostäder och lokaler.

Miljö

Markföroreningsförhållanden inom kvarter Telefonfabriken 1 har tidigare utretts och höjda halter av klorerade lösningsmedel har påvisats i grundvatten och porluft under huvudfabriksbyggnaden (ej inom berört område). Länsstyrelsen har information om att en bensinstation har historiskt funnits inom den norra delen av detaljplaneområdet.

För denna detaljplan har bolaget gjort en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom exploateringsområdet. Det påvisade föroreningar som undersökningen visar var mindre än befarat men än då i sådan omfattning att det föreligger det en upplysningsskyldighet för fastighetsägaren enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken till tillsynsmyndigheten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen har utarbetat en strategi för att utveckla parker, torg och gator i Midsommarkransens stadsdel. Medlen från försäljningen av tillskottsmarken till Bolaget gör det möjligt att utveckla ett parkprojekt för genomförandet av strategin.

Kontoret avser att använda överskottet från försäljningen om ca 30 miljoner till att utveckla en ny stadsdelsspark mellan Midsommarkransen och Hägersten.

Skälet till att strategin att bevara, utveckla och förbättra befintliga parker och torg i Midsommarkransen är att balansera det ökade bebyggelsestrycket och med goda samt tillgängliga grönytor uppnå en tillfredställande parktillgång i stadsdelen.

Försäljningsinkomsterna från projekt Designens hus är det enda projektet i närområdet och inom överskådlig tid som uppvisar sådant överskott att det kan bära den investering som behövs.



Förslag till nya parker och kopplingar

Strategin föreslår, förutom tillägg och förbättringar inom respektive exploateringsprojekt, en större satsning på en ny stadsdelsspark i Hägerstensåsen, Teaterparken (den större gröna ytan i mitten av bildillustrationen). Den befintliga natur- och skogsområdet föreslås upprustats till en mer parklik utformning där tydligare stråk och aktiva platser kan knyta samman stadsdelarna då flödet mellan stadsdelarna förenklas och orienterbarhet och trygghet förbättras.

Tillgänglighet

God tillgänglighet till samtliga entréer bedöms kunna uppnås då omkringliggande gator och gränder ligger utan höjdskillnader och inom 10 meters avstånd från angöring.

Påverkan på barn

Ingen barnkonsekvensanalys för bostadsbebyggelsen har tagits fram i detaljplaneprocessen.

Genomförandet av parkstrategin inbegriper satsningar för barn med anlagda lekplatser såväl som skogsområden för fri lek. Ytor

med lämpliga funktioner för ungdomar kommer att även utredas och föreslås.

Konstnärlig utsmyckning

Inom detaljplanen för Designens hus kommer inga kommunala medel att avsättas för konstnärlig utsmyckning. Inom projektet för parkupprustningen kommer kontoret att arbeta med förslag på konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget har för avsikt att sälja projektet efter detaljplanens laga kraft till en exploatör varför en byggstart inte går att förutsäga.

Risker och osäkerheter

Stadsbyggnadskontoret har framkommit till att det större allmänna torget framför Telefonfabriken, Entrétorget, ska förbli i den nuvarande fastighetsägarens ägo och ansvar. Dock önskar stadsbyggnadskontoret att torget ändras från privat mark till allmän plats. Entrétorget föreslås därför bli allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Lantmäteriet har meddelat att de, vid fastighetsbildning, kommer att kräva att huvudmannaskapet för det torget med enskilt huvudmannaskap löses som en gemensamhetsanläggning i vilka de fastigheter som drar nytta av torget skall ingå. Vilka fastigheter det kommer att bli är inte beskrivna i detaljplanehandlingarna. Risk finns att lantmäteriet bedömer att intilliggande fastighet Midsommarkransen och staden drar nytta av anläggningen och därför tvingar staden att ska ingå i samfälligheten och dela på kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Staden riskerar därmed kostnader för skapandet av samfällighet och gemensamhetsanläggning, administrativ tid för deltagande i samfälligheten och driftskostnader för gemensamhetsanläggningen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa

funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen men att projektet inte ansetts lämplig för ändamålet.



Förslag till utformning av Designens hus sett från entrétorget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge.

Försäljningsinkomsterna från projektet kommer att göra det möjligt att genomföra en ny stadsdelspark.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal